

# 业主能否以房屋被查封为由拒缴物业费?

房屋被查封,业主未在案涉房屋居住,是否需要继续履行缴纳物业费的义务?近日,湖南省长沙市芙蓉区人民法院对一起物业服务合同纠纷案作出判决,认定案涉房屋被查封并不限制业主的居住权,其不能以此为由拒缴物业费,判决业主向物业公司支付物业费5142.76元。

2018年8月,刘某购买了案涉房屋,成为长沙市某小区的业主。2020年6月,因刘某的配偶李某涉嫌集资诈骗罪,二人共有案涉房屋被汨罗市公安局依法先行网络查封。后经汨罗市人民法院生效刑事判决确认,案涉房屋应予以追缴。案涉房屋被查封后,刘某搬离,未再居住,未再缴纳物业费。物业公司因催讨无果,于2024年9月诉至芙蓉区法院,要求刘某缴纳拖欠的物业费。

法院审理后认为,案涉房屋被查封期间,或被人民法院依法拍卖后,对房屋的所有权作出变更的民事裁定书生效之前,刘某仍是案涉房屋的所有权人。虽然案涉房屋被查封,但是刘某并未被限制正常使用案涉房屋。且案涉房屋被查封,系因刘某的配偶涉嫌刑事犯罪所致,是共有人自身原因所致。所以,在物业公司主张的物业费欠缴期间,案涉房屋的产

权人仍是刘某。根据法律规定,业主自交房之日起,就应承担物业费缴纳义务,即便刘某未实际居住,但物业公司已提供物业服务,故刘某不能以未居住为由拒绝缴纳物业费,其作为案涉房屋的业主应当支付物业服务费。又因双方对抵扣刘某之前预缴的物业费2268.24元、装修押金2040元均未有异议,法院遂判决刘某向物业公司支付欠缴的剩余物业费5142.76元。

该案判决后,双方均未上诉。

## 法官说法

《中华人民共和国民法典》第二百二十九条规定,因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者征收决定等生效时发生法律效力。同时,第九百四十四条第一款规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

在房屋查封期间,业主仍需履行缴纳物业费的义务。本案中,物业公司与刘某所签订的前期物业服务合同系双方自愿合法签订的有效合同,双方均应按照

该合同约定履行自己的义务。

物业公司应按照合同约定提供物业服务,其收取物业服务费的时间起算点是业主收房之日,而不是以业主实际使用房屋的时间为标准,因此业主以未使用房屋为由拒缴物业费是不合理的。查封只是公安、法院依法对财产采取的一种控制性措施,并不会导致房屋所有权发生变更。在业主不破坏被查封的房屋的情况下,法院并不限制业主使用该房屋,故业主以房产被查封作为不支付物业费的抗辩理由,不应得到支持。

简而言之,被查封的房屋在拍卖成交确认裁定书生效日之前,所拖欠的物业费仍由原业主承担;在此之后,产生的物业费则开始由买受人承担。若执行法院在拍卖时已在“竞买须知”“竞买公告”中明确告知竞买人房产存在拖欠物业费等相关费用的瑕疵,并提醒竞买人自行调查,则竞买人出价竞买的应视为愿意承担相关费用。

(人民法院报)



## 法官说法

# 员工在外担任公司股东能否解除劳动合同

2023年6月,邢某人职山东某技术公司并签订劳动合同,约定劳动合同期限三年,从事试剂配制岗位工作。山东某技术公司为邢某缴纳社会保险。其间,邢某先后于同年10月、11月担任案外人沈阳某科技公司、案外人厦门某科技公司股东。

2024年5月,山东某技术公司在得知上述情形后,联系邢某要求其变更前述股东信息,邢某于当日联系两公司股东变更事宜,并于次日退出厦门某科技公司股东职务。2024年5月22日,山东某技术公司以其名下有个人注册公司为由,终止(解除)劳动合同。后邢某作为申请人,以山东某产业公司、山东某技术公司为被申请人,向劳动人事争议仲裁委员会提出仲裁申请,要求被申请人支付赔偿金28000元。劳动人事争议仲裁委员会经审理,作出仲裁裁决,裁决山东某技术公司支付邢某赔偿金18963元。山东某技术公司不服该仲裁裁决,向法院提起诉讼。

本案争议的焦点问题是山东某技术公司以邢某个人名下注册有公司为由与邢某解除劳动关系是否符合劳动合同法的规定。《中华人民共和国劳动合同法》第三十九条规定:劳动者有下列情形之一的,用人单位可以解除劳动合同:……(二)严重违反用人单位的规章制度等;……(四)劳动者同时与其他用人单位建立劳动关系,对完成本单位的工作任务造成严重影响,或者经用人单位提出,拒不改正的……《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释(一)》第四十四条规定:因用人单位作出的开除、除名、辞退、解除劳动合同、减少劳动报酬、计算劳动者工作年限等决定而发生的劳动争议,用人单位负举证责任。

本案中,邢某虽在入职山东某技术公司后在沈阳某科技公司、厦门某科技公司担任股东,但邢某诉称其并未参与实际经营,也未领取报酬,一直在山东某技术公司从事试剂配制及发酵工作;山东某技术公司虽主张邢某在其他公司担任股东违反了公司规章制度,但其并未举证证实其公司的规章制度情况,亦未举证证实邢某与其他公司建立劳动关系、领取劳动报酬,严重影响在山东某技术公司的工作,或者经公司提出,邢某拒不改正,故山东某技术公司应承担举证不能的法律后果;山东某技术公司以此理由解除劳动合同,违反了前述劳动合同法的规定,应依法支付邢某违法解除劳动合同赔偿金。故法院判决山东某技术公司支付邢某经济赔偿金18963元。山东某技术公司不服判决,向济南市中级人民法院提起上诉。济南市中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

本案中,邢某虽在山东某技术公司工作期间担任其他公司股东,但担任股东不等同于与其他单位建立劳动关系;山东某技术公司亦未举证证实邢某担任其他公司股东严重违反了其公司规章制度,或存在劳动合同法第三十九条第四款之情形,故山东某技术公司解除与邢某的劳动关系不具有合法性,应当依法向邢某支付经济赔偿金。

(山东高法)

## 深州法院:桃花源里普法忙 法治春风润民心

近日,深州法院组织党员干部共赴深州“人面桃花 爱在深州”桃花季盛会,到田间地头、主题公园开展普法宣传,将法律知识化作春风细雨,浸润游客、百姓心田。

当天上午,深州法院党员代表在西马庄蜜桃观光园打造“桃花源法治秀”,以老年人权益保障、妇女权益保障、未成年人保护、桃农纠纷案例、漫画科普5个板块在桃林观光带设立“法治慢行步道”,实现法治宣传从说教式向体验式转变;设立“法治寄语墙”,供游客留言、打卡,让游客“赏花+学法”不虚此行。下午,深州法院在3个公园搭建“移动法庭”,开展“桃下调解日”。由“党员法官+法官助理+书记员”3人一组“现场讲解+互动问答”,通过“树洞信箱”收集民生诉求,以“群众点单一支部派单一党员接单”形式,回应、解决群众法律诉求。他们还现场分发《民法典》《防范电信网络诈骗》等7种宣传手册,增强群众知法守法用法意识。

此次宣传活动,深州法院以“我为深



检察官进行普法宣讲。

州立新功 民生实事年”活动为抓手,以党建“红”沁桃花“香”,展现法院党员风采,以“法景”守护“美景”,使法治信仰如

春风拂面、润物无声,桃李不言、悄然生根。

(深州法院)

## 调后跟踪促履行 主动还款显成效

“法官,我还钱啦!”“你这期不是下月底还吗?”“我现在手头有余钱,就先还了,省得你们还惦记着,每次打电话督促我履行。”近日,被告李某某一见到法官先掏出一沓钱来,遂发生了上述对话。该被告经武强法院多次调后跟踪履行后,在还款期届满前主动还款。

2024年底,70岁的李某某因被李某某拖欠借款本金2万元,多次催要无果后向武强法院提起诉讼。案件受理后,法院考虑到原告李某某年事已高、经济困难,遂启动“涉老纠纷绿色通道”,优先组织调解。原告李某某自2022年以来,多次向被告催要借款,被告总说下次给,

却从来没给过,原告对其没了信任感,不接受调解。于是,法官耐心地向原告解释调解与判决各自的利弊,也告知原告法院不会“一调了之”,后续还会跟踪履行,督促被告还款。经过释法析理,双方自愿达成调解协议,被告李某某分期偿还原告李某某欠款。

调解书生效后,法院指定专人于还款期限前15日通过电话联系李某某,提示其按期还款并告知逾期不履行的法律后果。在法院的持续跟踪督促下,被告李某某深刻认识到诚信履责的重要性,不但每期按时履行,甚至在条件宽裕时提前还款。

在被告李某某交款后,法院随即联系原告领款,该笔款项在一小时内顺利交接。

一份调解书并不是诉讼的终点,只有把工作的各个环节做扎实,才能以最小的程序解决纠纷,以最大的程度减轻诉累。本案是武强法院深化“调解一督促一履行”全链条机制的生动实践。今后,武强法院将持续完善调解案件跟踪回访制度,打破“一调了之”困局,有效减少“调而不执”问题,以督促和、以督代执,将司法服务延伸至履行阶段,让矛盾纠纷实质化解,真正实现案事了。

(武强法院)